

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
3[^] Sezione Civile

RELAZIONE PERITALE

Procedura R.G.E. n.333/2020

.....
contro
.....

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Margherita Lojodice

ARCH. FABRIZIO LIOTTA
Via A. Omodeo n° 95 - 80128 - Napoli
cell. 3280379235
fabrizio.liotta@archiworldpec.it



RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Architetto Fabrizio Liotta, iscritto all'ordine degli Architetti di Napoli al n° 7931 regolarmente abilitato all'esercizio della professione, con studio in Napoli alla via A. Omodeo n. 95 - 80128, in data 28/06/2023 ha ricevuto l'incarico di CTU, nell'ambito della procedura di Espropriazione Immobiliare n. 333/2020 R.G.E., promossa dalla contro il sig., dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Margherita Lojodice della III sezione civile del Tribunale di Napoli Nord. Con la presente relazione peritale il sottoscritto risponde in forma schematica ai quesiti formulati con il verbale di conferimento d'incarico.

CONTROLLO PRELIMINARE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. risulta completa in quanto il creditore procedente ha depositato la relazione notarile redatta dal Notaio Dott. in data 24/11/2020, relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Nella certificazione sono correttamente riportati i dati catastali che identificano l'immobile oggetto della procedura. Il CTU ha provveduto ad estrarre la visura catastale storica del cespite pignorato ed ha acquisito i certificati di matrimonio del debitore e della sig.ra, dante causa dell'esecutato, rilasciati dai comuni di Caivano (NA) e di Sepino (CB), (Allegato A). Dal certificato del sig. si evince che ha contratto matrimonio con la sig.ra in data 27/07/1994 e che con atto del 20/10/2010, rep. n....., per Notaio, i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Ne consegue, quindi, che il sig. risulta essere titolare della piena proprietà dell'immobile pignorato avendolo acquistato in regime di separazione dei beni in virtù dell'atto di compravendita del 03/09/2014, rep. n....., per Notaio Si precisa che alla sig.ra, venditrice, l'immobile era pervenuto



quand'ella era ancora nubile in virtù di atto di compravendita del 21/05/1987 per Notaio Dal certificato di matrimonio della sig.ra si evince, infatti, che la stessa ha contratto matrimonio nel 1989 e, pertanto, nel 2014, pur essendo coniugata in regime di comunione dei beni, la suddetta disponeva dell'immobile quale bene personale.

QUESITO n. 1

Diritti reali

L'immobile pignorato è un appartamento al quarto piano, int...., di un fabbricato per civili abitazioni sito nel comune di Caivano (NA) in via Il bene è riportato in Catasto con dati: f....., p.lla, sub., ctg. A/2, classe 5, cons. 6,5 vani, R.C. 604,25 €.

Il diritto reale in capo all'esecutato, sig., è il seguente:

- intera quota della piena proprietà del cespite pignorato.

I dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nella relazione notarile sono coerenti ed hanno consentito la corretta individuazione del bene oggetto della procedura. Si precisa, tuttavia, che in visura catastale non è



riportato né il numero civico né il numero d'interno

Il CTU ha estratto copia della documentazione catastale necessaria per l'individuazione dell'immobile: planimetria e visura storica dell'unità immobiliare, elaborato planimetrico estratto di mappa (Allegato B).



Formazione dei lotti

Considerata la tipologia edilizia del bene oggetto si ritiene di maggiore appetibilità commerciale la vendita dell'immobile in un unico lotto.

LOTTO UNICO

Appartamento al quarto piano, int....., di un fabbricato per civili abitazioni sito nel comune di Caivano (NA) in via Il bene è riportato in Catasto con dati: f..., p.lla, sub., ctg. A/2, classe 5, cons. 6,5 vani, R.C. 604,25 €.

Confini

- Nord: porzione di area condominiale scoperta e via
- Est: via
- Sud: area condominiale scoperta;
- Ovest: via

QUESITO n. 2

Il cespite

Appartamento al quarto piano, int., di un fabbricato per civili abitazioni sito nel comune di Caivano (NA) in via Il bene è riportato in Catasto con dati: f....., p.lla, sub., ctg. A/2, classe 5, cons. 6,5 vani, R.C. 604,25 €.

Descrizione

La zona

L'immobile pignorato è ubicato in via, in una zona centrale del comune di Caivano in provincia di Napoli. Il contesto edilizio è costituito da edifici di 2/3 piani risalenti agli anni '70/'80 a prevalente destinazione residenziale. La qualità urbana nel complesso è sufficiente. Il trasporto pubblico è carente ed i collegamenti con le strade a scorrimento veloce sono distanti. La disponibilità di spazi per la sosta e di attrezzature sportive è scarsa mentre la dotazione di verde pubblico è buona per



la presenza nelle immediate vicinanze della villa comunale “Falcone-Borsellino”. Tutti i principali esercizi commerciali e servizi collettivi (scuole, chiese, uffici, ecc..) sono nei dintorni ma non a distanza pedonale.



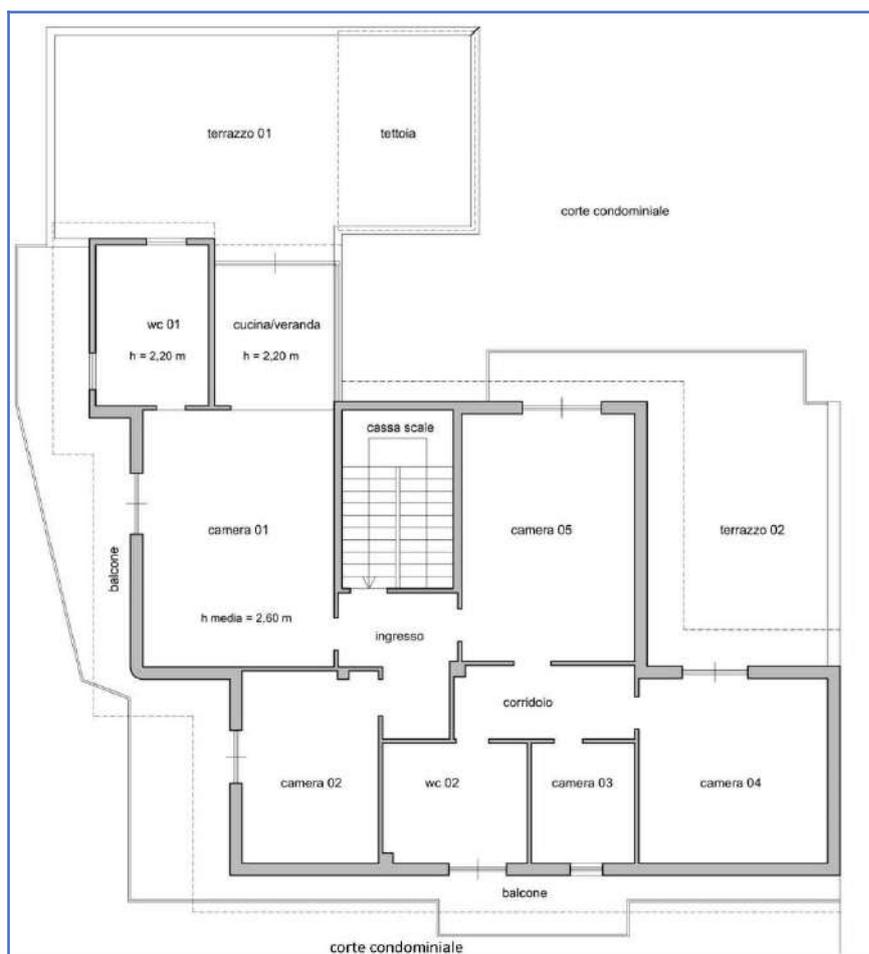
Il fabbricato

L'unità immobiliare oggetto della procedura costituisce l'intero quarto piano di un fabbricato per civili abitazioni realizzato nel 1969. L'edificio, privo di impianto di ascensore, presenta cinque livelli fuori terra, incluso il piano terra. Al portone d'ingresso si accede dall'area scoperta condominiale alla quale, a sua volta, si accede dal cancello su via, individuato dal civico n. ... La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con tompagni in muratura e le facciate sono intonacate e tinteggiate. Gli interni, la cassa scale e l'androne presentano finiture economiche ma in buone condizioni manutentive. Sia gli esterni che gli interni si presentano, nel complesso, in buone condizioni manutentive. L'immobile oggetto della procedura, ovvero l'intero quarto piano, è stato costruito sopraelevando l'originaria copertura piana. La copertura del nuovo volume è stata realizzata con una struttura costituita da travi di ferro, poggiate sulla muratura perimetrale e sui pilastri in cemento armato, sormontata da pannelli ondulati disposti a spiovente. La suddetta copertura non è accessibile ma da un esame visivo delle parti che sporgono lungo il perimetro dell'appartamento, in corrispondenza dei terrazzi e delle balconate che cingono il bene su tutti i lati, si presume che i pannelli siano costituiti da lastre di cemento-amianto. Come ben noto, la presenza di amianto, soprattutto se degradato,

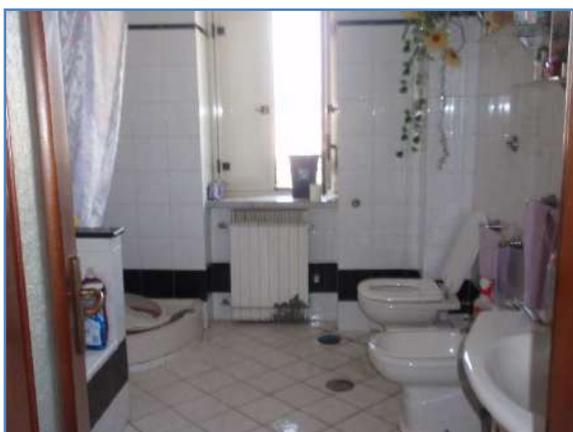
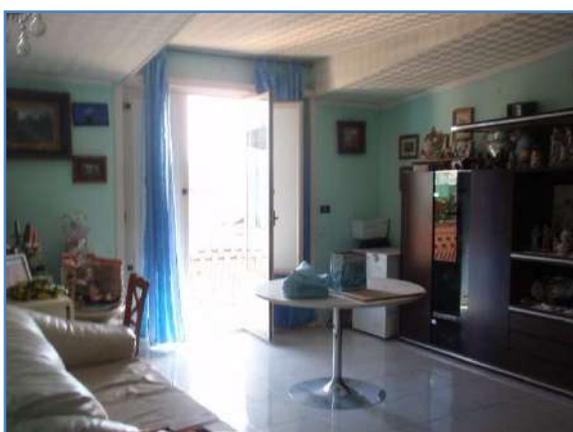


richiederebbe la rimozione del materiale o, in alternativa, opportuni interventi di incapsulamento. In entrambi i casi, l'intervento coinvolgerebbe l'intera superficie della copertura e richiederebbe l'installazione di un ponteggio per ragioni di sicurezza. Pertanto, considerata la possibile presenza di amianto, si ritiene opportuno, in via cautelativa, apportare, in fase di valutazione dell'immobile, un **decremento del valore di stima del bene nella misura del 30%** per tenere in conto di tutti gli eventuali costi (ponteggi, rimozioni, trasporti, smaltimenti, ricostruzione della copertura ecc..) che graverebbero sull'acquirente dell'appartamento in caso di bonifica.

L'appartamento



Il cespite pignorato è un appartamento che occupa l'intero quarto piano del fabbricato. L'accesso all'immobile avviene dalla cassa scale condominiale. L'appartamento è composto da: ingresso, cucina, 5 camere, corridoio, 2 wc, 2 terrazzi e un balcone che cinge il perimetro dell'immobile lungo i lati Est e Nord. La cucina è ubicata in un volume verandato realizzato sul terrazzo 01 (cfr. Allegato C rilievo planimetrico). Su una porzione del citato terrazzo, inoltre, è presente una struttura in ferro con teli per l'ombreggiatura. Il cespite è dotato di triplo affaccio: sull'area condominiale scoperta e su via La luminosità e l'areazione di tutti gli ambienti è buona. L'organizzazione planimetrica e la distribuzione degli spazi interni è funzionale e gli ambienti sono luminosi, spaziosi e regolari. L'altezza media utile interna misura 2,60 m circa ed è inferiore al valore minimo previsto dalla normativa per l'ottenimento dell'agibilità residenziale.



Finiture



Il giudizio sullo stato di conservazione generale dell'unità immobiliare è sufficiente. Le finiture, le porte e gli infissi esterni sono datati e di tipo economico e in sufficienti condizioni. Le tinteggiature, i pavimenti di tutti gli ambienti e i rivestimenti della cucina, del bagno e della lavanderia, sono in discrete condizioni. L'immobile è dotato di impianto autonomo di riscaldamento che, al momento, risulta non funzionante poiché l'appartamento è privo di allaccio alla rete cittadina di distribuzione del gas metano. Gli impianti sono sprovvisti di certificazione di conformità e, quindi, da adeguare alla normativa vigente. I costi di adeguamento sono quantificabili complessivamente in **€ 3.000** circa.

Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale è calcolata in base alle disposizioni del DPR 138 del 23/03/1998. Pertanto, la superficie commerciale totale S_{ct} scaturisce dalla somma della superficie dei vani principali dell'immobile (ovvero dei vani destinati alla residenza) e delle superfici delle pertinenze uniformate (S_{pu}), mediante opportuni coefficienti correttivi, alla superficie dei vani principali. Il calcolo della superficie dei vani principali dell'immobile (S_{vp}) sarà effettuato con i seguenti criteri:

1. al 100% le superfici utili calpestabili interne.
2. al 100% le superfici delle pareti divisorie interne non portanti.
3. al 100% le superfici dei muri perimetrali e/o portanti fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Lo spessore dei muri perimetrali confinanti con altre unità immobiliari verrà conteggiato al 50%, qualora tali muri siano in comune con le unità citate.

I Terrazzi sono computati al 10% mentre i balconi al 25%, quindi i coefficienti correttivi saranno rispettivamente pari a 0,10 e 0,25. È opportuno precisare che nel computo sono incluse solo le superfici legittimamente assentite dal punto di vista



urbanistico. Ne consegue, pertanto, che la veranda in cui è ubicata la cucina, realizzata in ampliamento sul terrazzo, sarà computata alla stregua della superficie del terrazzo (cfr. risposta al Quesito n.6)

Superficie commerciale

$S_{ct} = S_{vp} + S_{pu}$ dove:

- S_{ct} = superficie commerciale totale
- S_{vp} = superficie commerciale immobile
- S_{pu} = superfici delle pertinenze uniformate

Dalla seguente tabella si evince il calcolo della superficie commerciale totale per l'immobile in questione:

ambienti	Mq	Cc	Sup. comm. Corretta
S_{vp} – appartamento	158,40	1,00	158,40
S_{pu} – balconi	52,80	0,25	13,20
S_{pu} – terrazzi	103,30	0,10	10,33
Sup. comm. Tot.			181,93

La superficie commerciale totale arrotondata del bene è pari a **182,00 mq**.

Altri dati tecnici

- Superficie utile calpestabile interna: 137,00 mq circa
- Superficie utile calpestabile balconi: 52,80 mq circa
- Superficie utile calpestabile terrazzi: 95,50 mq circa
- Altezza media interna: 2,60 m circa

Quote millesimali

Dalla certificazione (Allegato D) del 04/10/2023 del Dott., amministratore di condominio del fabbricato di cui è parte il bene staggito, si evince che i millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato sono:



- 150/1000 (centocinquanta/millesimi)

Dall'esame della documentazione agli atti, non si rileva la trascrizione di altri pignoramenti, né la pendenza di altre procedure esecutive a carico del bene pignorato.

Attestato di prestazione energetica

L'attestato di prestazione energetica, della validità di 10 anni redatto dall'Arch. in data 13/05/2014 e con scadenza in data 12/05/2024, risulta regolarmente allegato all'atto di compravendita con cui il debitore acquista l'immobile. Dall'APE si evince che l'immobile ricade in classe energetica G.

QUESITO n. 3

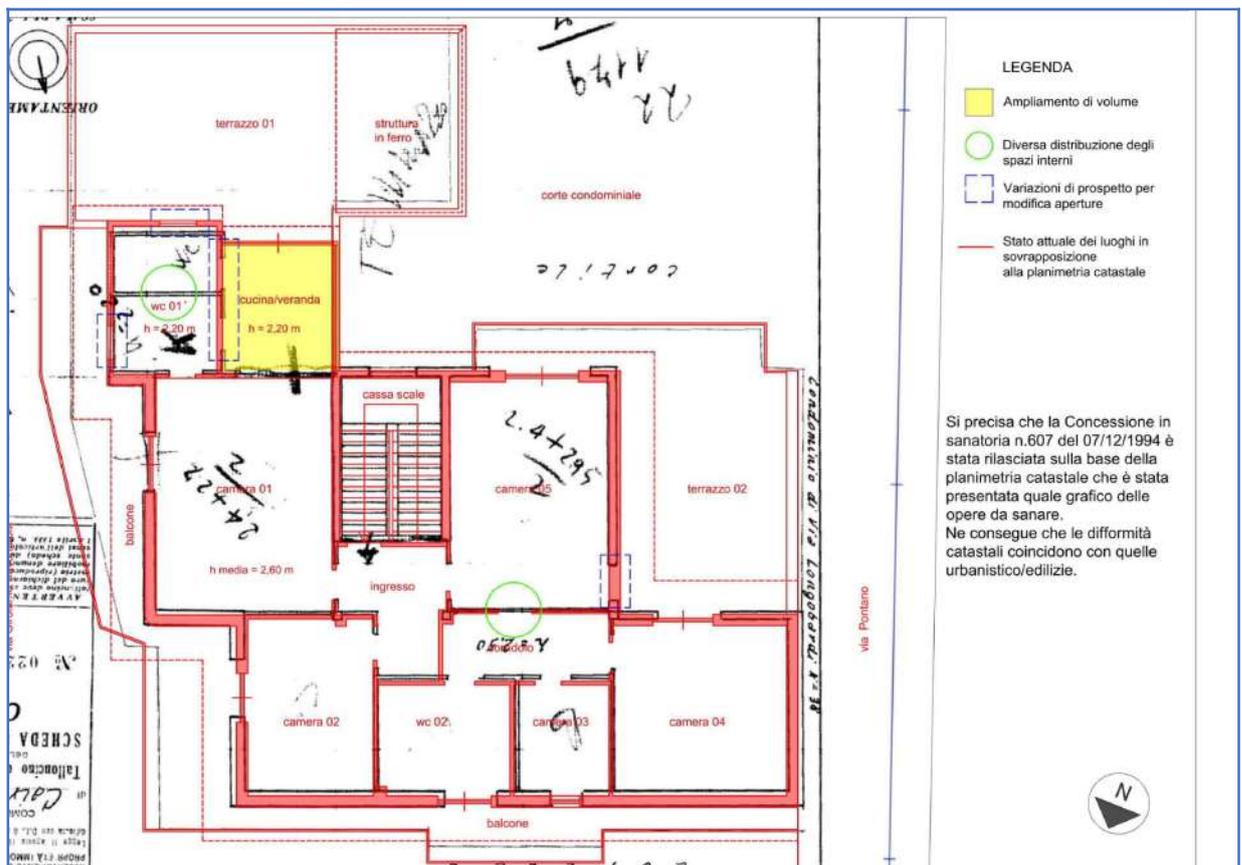
Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti dell'immobile si rilevano le seguenti difformità.

1. Ampliamento di volume sulla superficie del terrazzo 01 per la realizzazione della veranda in cui è ubicata la cucina.
2. Variazione dei prospetti per:
 - chiusura varchi di passaggio in corrispondenza dell'ampliamento di volume di cui al punto precedente;
 - chiusura varco di passaggio dalla camera 05 al terrazzo 02;
 - apertura finestre nel wc 01.
3. Diversa distribuzione degli spazi interni per apertura porta e demolizione tramezzo.

Per una migliore comprensione di quanto descritto si rimanda all'elaborato grafico delle difformità catastali (allegato E). Il CTU non ha provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale poiché è necessario effettuare prima la regolarizzazione e la rimozione delle difformità urbanistico-edilizie rilevate, di cui si esporrà in risposta al



Quesito n.6. Il costo dell'aggiornamento della planimetria catastale è quantificabile in **500 €**. Dall'esame della visura catastale storica dell'unità immobiliare pignorata non si rileva la presenza di variazioni catastali che abbiano comportato la modifica dei dati catastali. Si precisa, pertanto, che gli identificativi catastali sono rimasti immutati fin dall'epoca di accatastamento del cespite e che vi è congruenza fra la storia catastale del bene e la provenienza anteventennale.



QUESITO n.4

La scheda sintetica del lotto è riportata al termine della presente relazione peritale (cfr. pag. 18).

QUESITO n. 5

Provenienza

Si riportano di seguito, e a ritroso, i passaggi di proprietà relativi al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento del bene:



1. 17/09/2014 - Trascrizione nn.

Atto di compravendita per Notaio rep. n. del 03/09/2014 (allegato F) con cui il debitore, sig., nato a Caivano (Na) il, acquistava in regime di separazione dei beni l'intera quota della piena proprietà del cespite oggetto della procedura dalla sig.ra, nata a Napoli il

2. 02/06/1987 - Trascrizione nn.

Atto di compravendita per Notaio rep. n. del 21/05/1987 con cui la sig.ra, nubile, acquistava l'intera quota della piena proprietà del cespite oggetto della procedura dalla sig.ra

QUESITO n. 6

Situazione urbanistica

Il fabbricato, su cui l'immobile oggetto della procedura è stato costruito in sopraelevazione, è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia n.4 del 26/03/1969 (Allegato G) rilasciata dal comune di Caivano (Na) al sig. Per il suddetto fabbricato il comune di Caivano ha rilasciato la dichiarazione di Abitabilità n.4 in data 01/07/1970.

L'immobile pignorato è stato realizzato abusivamente in sopraelevazione dell'edificio originario e per tale abuso è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 con pratica n.5192 del 27/03/1986. E' opportuno precisare che il grafico allegato all'istanza di condono, come spesso si usava fare all'epoca, è costituito da una copia della planimetria catastale. In riferimento alla predetta istanza di condono il comune di Caivano ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n.607 del 07/12/1994 (Allegato H) con cui, pertanto, è stato sanato l'immobile rappresentato in planimetria catastale. Di conseguenza, le difformità catastali



coincidono con quelle di natura urbanistico-edilizia. Dal confronto fra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria catastale assentita con la predetta Concessione in sanatoria si rilevano le seguenti difformità urbanistiche:

1. Ampliamento di volume sulla superficie del terrazzo 01 per la realizzazione della veranda in cui è ubicata la cucina.
2. Variazione dei prospetti per:
 - chiusura varchi di passaggio in corrispondenza dell'ampliamento di volume di cui al punto precedente;
 - chiusura varco di passaggio dalla camera 05 al terrazzo 02;
 - apertura finestre nel wc 01.
3. Diversa distribuzione degli spazi interni per apertura porta e demolizione tramezzo.

Per una migliore comprensione di quanto descritto si rimanda all'elaborato grafico delle difformità (allegato E).

La difformità di cui al precedente punto 1 è da ritenersi abusiva e non sanabile né in via ordinaria ai sensi dell'art. 36 del DPR n.380/2001 e s.m.i. né ai sensi dall'articolo 40, comma 6°, della L.47 del 28/02/1985, poiché le ragioni del credito risalgono ad una cambiale del 2018 e, quindi, di epoca successiva all'ultima legge di condono risalente al 2003. Si dovrà provvedere, pertanto, al ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzato dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n.607/94 e rappresentato nel grafico con essa autorizzato. Di conseguenza si dovrà rimuovere la veranda e gli impianti della cucina in essa realizzata. Il costo complessivo delle opere di ripristino è quantificabile in **3.000,00 €** circa, comprensivi di oneri, diritti e onorario di un tecnico abilitato. E' opportuno precisare che tale cifra include esclusivamente i costi delle opere di demolizione e rimozione dell'abuso e, quindi, di



ripristino dello stato assentito ma non comprende i costi per le opere di ripristino della fruibilità del cespite (ricostruzione degli intonaci, degli impianti, del nuovo infisso ecc..) che non sono quantificabili e resteranno a carico dell'eventuale acquirente.

Le difformità di cui ai punti 2 e 3 sono abusive e sanabili in via ordinaria mediante presentazione di pratica SCIA in sanatoria, il cui costo è quantificabile in circa € **2.000,00** comprensivi di oneri, diritti e onorario di un tecnico abilitato. Non si rileva la presenza di ulteriori pratiche edilizie né di ordinanze di demolizione o di acquisizione al patrimonio comunale.

Il fabbricato ricade in Zona B1 (zona edificata satura) del PRG in vigore nel comune di Caivano (Na) così come si evince dalla documentazione reperita sul sito internet del suddetto comune (Allegato I).

QUESITO n. 7

In sede di sopralluogo effettuato in data 24/07/2023 (Allegato J), il sottoscritto CTU e l'Avv. Michelina Pratillo, Custode Giudiziario nominato, hanno trovato presso l'immobile oggetto della procedura i sig.ri, nata in Russia il, e, nato in Russia il, che hanno dichiarato di essere i genitori della sig.ra, nata in Russia il, affittuaria dell'immobile. Di conseguenza i suddetti hanno dichiarato di abitare il cespite unitamente al nucleo familiare della figlia ed hanno fornito copia del contratto di locazione in virtù del quale occupano l'appartamento, stipulato tra la quest'ultima e il sig., debitore. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Caserta (Allegato K), si è riscontrata la presenza del suddetto contratto di locazione ad uso abitativo, registrato in data 12/09/2014 al n., Serie 3T, avente ad oggetto il bene in questione. Il contratto, della durata di quattro anni e ulteriore proroga di quattro, con decorrenza dal 09/09/2014 fino all'08/09/2018 e prorogato al 08/09/2022, con canone di locazione mensile di 450 €, è da ritenersi **non opponibile**



alla procedura in quanto, benché registrato in data anteriore a quella di trascrizione del pignoramento del 27/10/2020, risulta ormai scaduto.

QUESITO n. 8

Sezione A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Non si rileva la presenza di:

- domande giudiziali;
- atti di asservimento;
- cessioni di cubatura;
- provvedimenti di assegnazione degli immobili al coniuge;
- pesi o limitazioni d'uso;
- servitù;
- vincoli storico, artistici, ambientali, monumentali, archeologici, militari, cimiteriali o di altra natura.

Sezione B: oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1) Iscrizioni ipotecarie

- nessuna

2) Pignoramenti

- 23/01/2020 - Trascrizione nn.

a favore:

-

e contro:

-

Atto di pignoramento dell'immobile oggetto della presente procedura ma relativo ad altra procedura estinta.



- 27/10/2020 - Trascrizione nn.

a favore:

-

e contro:

-

Atto di pignoramento dell'immobile oggetto della presente procedura.

3) Bonifica della copertura in lastre di cemento-amianto

- Detrazione del 30% del valore di stima del bene, importo detratto dal valore del bene.

4) Difficoltà urbanistico-edilizie da regolarizzare

- Costi per demolizioni, ripristini e regolarizzazione urbanistica € 5.000,00, importo detratto dal valore del bene.

5) Difficoltà catastali

- Costi per aggiornamento planimetria catastale € 500,00, importo detratto dal valore del bene.

6) Adeguamento impianti alla normativa vigente.

- Costo: € 3.000,00, importo detratto dal valore del bene.

7) Debito verso il condominio.

- Costo: € 552,00, importo detratto dal valore del bene.

QUESITO n. 9

Il cespite pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 11



Dalla certificazione (Allegato D) del 04/10/2023 del dott., amministratore di condominio del fabbricato di cui è parte il bene staggito, si evince che:

1. la rata condominiale mensile ordinaria è di € 23,00;
2. il debito per gli oneri ordinari non versati per gli anni 2022 e 2023 ammonta a 552,00 €
3. non sono previsti oneri straordinari, salvo conguaglio di bilancio da effettuarsi;
4. e' presente un contenzioso tra il sig. e la ditta per lavori straordinari;

QUESITO n. 12

Valutazione

Criterio di stima

Il metodo di stima adoperato è quello sintetico (Market Comparison Approach) e consiste nel determinare il valore comparando il cespite con altri beni simili di valore noto.

Valore a MQ – il prezzo unitario è determinato in funzione del contesto e di tutte le caratteristiche del bene, tenendo opportunamente in conto lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile (così come richiesto dall'art. 13 comma 1) lett. o del D.L. 83/2015), assegnando agli immobili, presi a termine di paragone, un giudizio di valore da 1 a 7, in funzione delle condizioni manutentive:

1. inabitabile
2. scadente
3. mediocre
4. sufficiente
5. discreto



6. buono

7. ottimo/nuovo

Il prezzo unitario è stato desunto dall'esame delle offerte reali di compravendita immobiliare della zona tenendo quale riferimento generico anche i valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che per immobili in condizioni "normali", ovvero equiparabili allo stato manutentivo 4. L'OMI fornisce i seguenti valori per abitazioni civili (allegato L):

Valori OMI II° semestre 2022:

- abitazioni civili: min. 1.000 €/mq - max 1.550 €/mq

Nella seguente tabella si riporta nel dettaglio l'esame di 4 offerte reali di compravendita immobiliare della zona relative a beni simili (Allegato K), rilevate sul sito internet immobiliare.it. E' ipotizzabile che i valori di tali offerte siano soggetti ad una trattativa che comporti un decremento della richiesta stimabile orientativamente nel 5% circa.

U.I.	Prezzo richiesto	Prezzo scontato 5%	Mq	Stato Manutentivo	€/mq	Agenzia
A	115.000	109.250	142	3	769	Gabetti
B	189.000	179.550	196	3	916	Tecnocasa
C	215.000	204.250	200	4	1.021	Homepal
D	210.000	199.500	122	6/7	1.635	Tecnoimm

Dall'analisi delle offerte si evince che i prezzi unitari rilevati risultano congruenti con i valori riportati dall'Agenzia del Territorio. I valori rilevati oscillano da un minimo di circa 750 €/mq fino a un massimo di circa 900 €/mq per un immobile in mediocri condizioni manutentive (stato manut. 3). Per un immobile in condizioni manutentive sufficienti (stato manut. 4), il valore unitario si attesta intorno ai 1.000 €/mq mentre per un immobile in buono/ottimo stato (stato manut. 6/7), il valore unitario può



arrivare fino a circa 1.600 €/mq L'immobile oggetto di pignoramento versa attualmente in condizioni di manutenzione sufficienti (stato manut. 4). Pertanto, tenuto conto di tutte le caratteristiche del bene, sia interne che esterne, nonché del contesto, si ritiene congruo assegnare all'immobile **un prezzo unitario di 1.000,00 €/mq.**

Valore di mercato del bene

Il valore dell'immobile si ottiene moltiplicando il prezzo unitario a mq per la superficie commerciale totale. Al risultato così ottenuto si applicheranno le detrazioni precisate in risposta ai quesiti precedenti nonché un'ulteriore detrazione del 10% del valore per mancanza della garanzia per vizi dell'immobile. Si ha:

$$V = 1.000 \text{ €/mq} \times 182 \text{ mq} = 182.000,00 \text{ €}$$

Aggiornamento planimetria catastale	- 500,00 €
Regolarizzazione urbanistica	- 2.000,00 €
Costi di ripristino dello stato dei luoghi legittimo	- 3.000,00 €
Costo di adeguamento impianti	- 3.000,00 €
Detrazione 10%	- 18.200,00 €
Detrazione 30%	- 54.600,00 €
Debito verso il condominio	- 552,00 €
Tot.	= 100.148,00 €

IL PREZZO BASE D'ASTA arrotondato è pari a 100.000,00 €

QUESITO n. 13

Non ci si trova nella casistica contemplata dal quesito n. 13 del verbale di conferimento d'incarico.

QUESITO n. 14

Si rinvia alla risposta fornita alla sezione "Controllo Preliminare".

QUESITO n. 4



LOTTO UNICO

Quota intera della piena proprietà di:

- Appartamento al quarto piano, int., di un fabbricato per civili abitazioni sito nel comune di Caivano (NA) in via
- L'immobile è composto da: ingresso, cucina, 5 camere, corridoio, 2 wc, 2 terrazzi e un balcone che cinge il perimetro dell'immobile lungo i lati Est e Nord.

Dati catastali

- f...., p.lla, sub., ctg. A/2, classe 5, cons. 6,5 vani, R.C. 604,25 €.

Confini

- Nord: porzione di area condominiale scoperta e via
- Est: via
- Sud: area condominiale scoperta;
- Ovest: via

Bonifica della copertura in lastre di cemento-amianto

- Detrazione del 30% del valore di stima, importo detratto dal valore del bene.

Situazione urbanistica

L'immobile è stato costruito abusivamente e sanato con Concessione Edilizia in Sanatoria n.607 del 07/12/1994 rilasciata dal comune di Caivano.

Rispetto a quanto autorizzato si rilevano le seguenti difformità urbanistiche:

- Ampliamento di volume.
- Variazione dei prospetti e delle aperture.
- Diversa distribuzione degli spazi interni.

I costi di ripristino, demolizione e regolarizzazione sono quantificabili in circa 5.000 €, importo detratto dal valore del bene.



Non risulta emessa ordinanza di demolizione né di acquisizione al patrimonio comunale.

Situazione catastale

Rispetto alla planimetria catastale si rilevano le seguenti difformità:

- Ampliamento di volume.
- Variazione dei prospetti e delle aperture.
- Diversa distribuzione degli spazi interni.

Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale è di circa € 500,00, importo detratto dal valore del bene.

Adeguamento Impianti

Il costo di adeguamento degli impianti è di circa € 3.000,00, importo detratto dal valore del bene.

Debito verso il condominio

Somma a debito per oneri ordinari anni 2022 e 2023 pari a € 552,00, importo detratto dal valore del bene.

PREZZO BASE D'ASTA euro 100.000,00 €

In ottemperanza all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. ha redatto la presente relazione peritale che si compone di n. 21 pagine. Lo scrivente resta a disposizione della S.V. Ill.ma per ulteriori eventuali chiarimenti.

Allegati:

A. Estratti di matrimonio del sig.e della sig.ra



- B. Documentazione catastale: planimetria e visura storica, estratto di mappa, elaborato planimetrico;
- C. Rilievo planimetrico dell'immobile pignorato;
- D. Certificazione dell'amministratore di condominio;
- E. Elaborato grafico delle difformità catastali e urbanistico/edilizie;
- F. Atto di compravendita per Notaio rep. n. del 03/09/2014;
- G. Licenza Edilizia n.4 del 26/03/1969;
- H. Concessione Edilizia in Sanatoria n.607 del 07/12/1994;
- I. Estratto del PRG del comune di Caivano;
- J. Verbale di accesso;
- K. Certificazione dell'Agenzia delle Entrate e contratto di locazione;
- L. Offerte reali di compravendita della zona e valori OMI;
- M. Rilievo fotografico: Tavole 01 e 02;
- N. Calcolo dell'indennità di occupazione;
- O. Relazione redatta in conformità delle direttive del Garante per la protezione dei dati personali;
- P. Attestazione di invio dell'elaborato peritale alle parti corredato di ricevute.

Napoli, 05/10/2023

Il C.T.U

Arch. Fabrizio Liotta

